

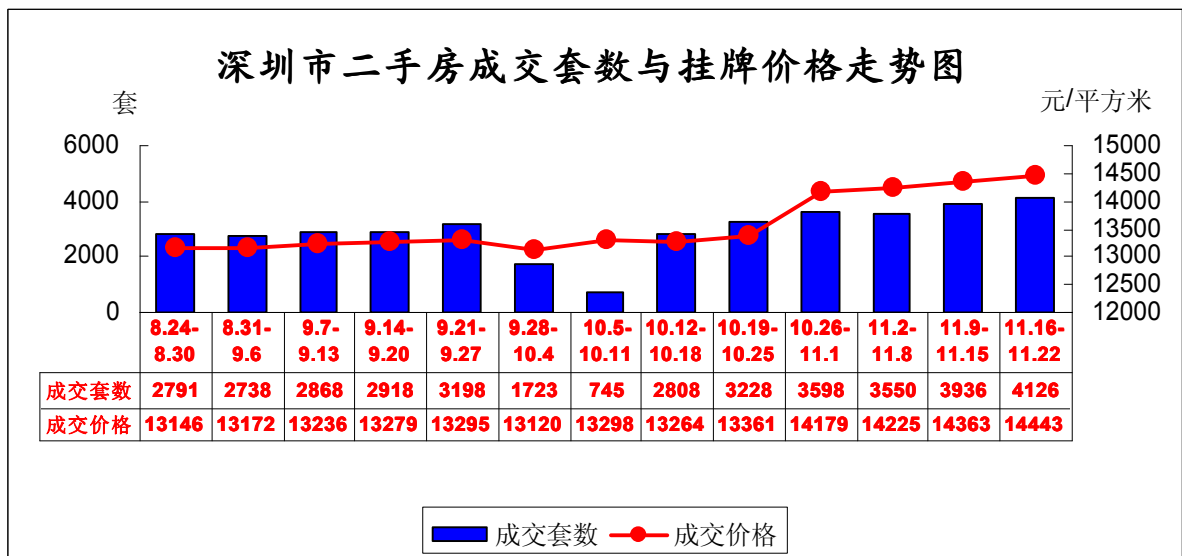
## 二手成交量创新高, 楼市整体仍将震荡性增长

### 1. 市场综述

上周【11.16-11.22】，深圳全市二手房共成交 4126 套，环比【11.9-11.15】成交的 3936 套上升 4.83%，日均成交 825 套（周六、天除外）环比【11.9-11.15】日均成交 787 套（周六、日除外）上升 4.83%；其中，深圳关内二手房成交 2628 套，环比【11.9-11.15】成交的 2493 套，上升 5.42%。上周深圳全市二手房挂牌价格为 14443 元/平方米，环比【11.9-11.15】挂牌价格的 14363 元/平方米，微升 0.56%。

本月【11.1-11.22】，深圳全市二手房共成交 11412 套，环比【9.1-9.22】成交的 9024 套上升 26.46%。其中，深圳关内二手房成交 7391 套，环比【9.1-9.22】成交的 5637 套上升 31.12%。注：由于十一黄金周未成交，故选择金九作比较。

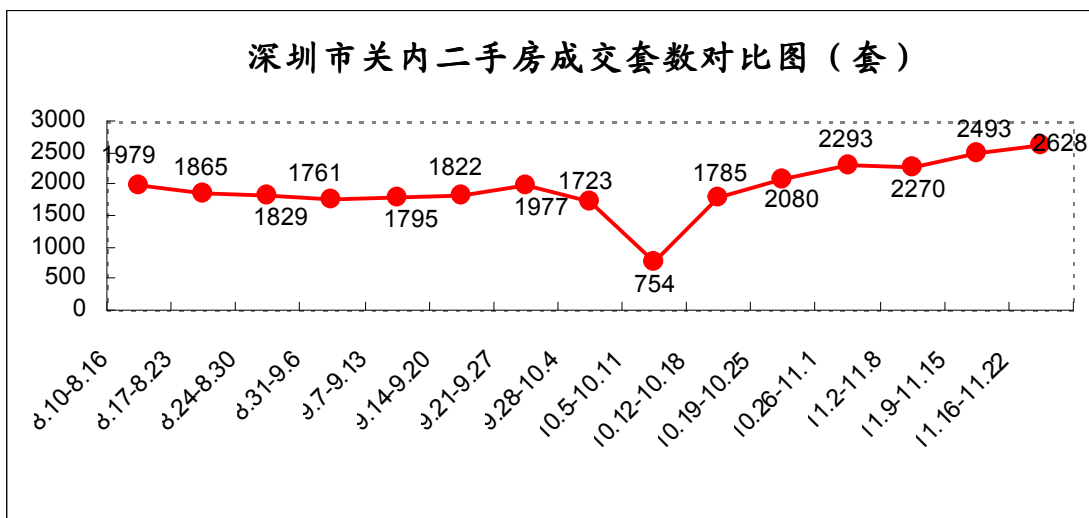
### 1. 1 成交实录【11.9-11.15】



【港置地产研究部统计编制】

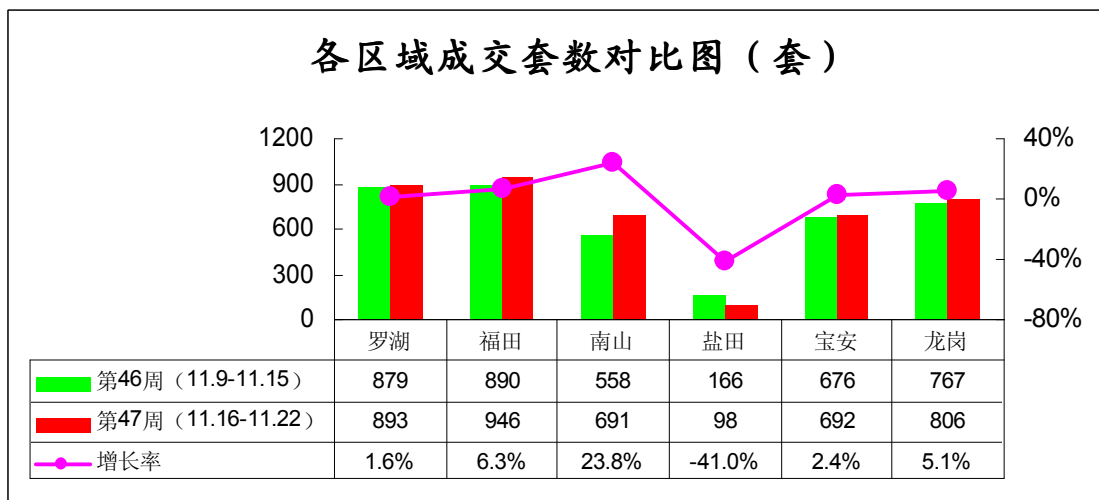
上周【11.16-11.22】，深圳全市二手房成交呈现量价齐升，周成交量突破四千套大关，为 4126 套，再次创下 09 年新高，这已是连续五周超过三千套大关。从日均成交量来看，日均成交套为 825 套，则是创下 09 年日均成交套新高。从全市成交面积情况看，本周全市成交面积为 377096.84 平方米，较上周增加了 24591.6 平方米，环比上升 6.98%。

受深圳房地产投资不断萎缩和后市房贷政策未明朗等多重回素影响，预计后市深圳二手楼成交有望持续走稳或将深入调整。



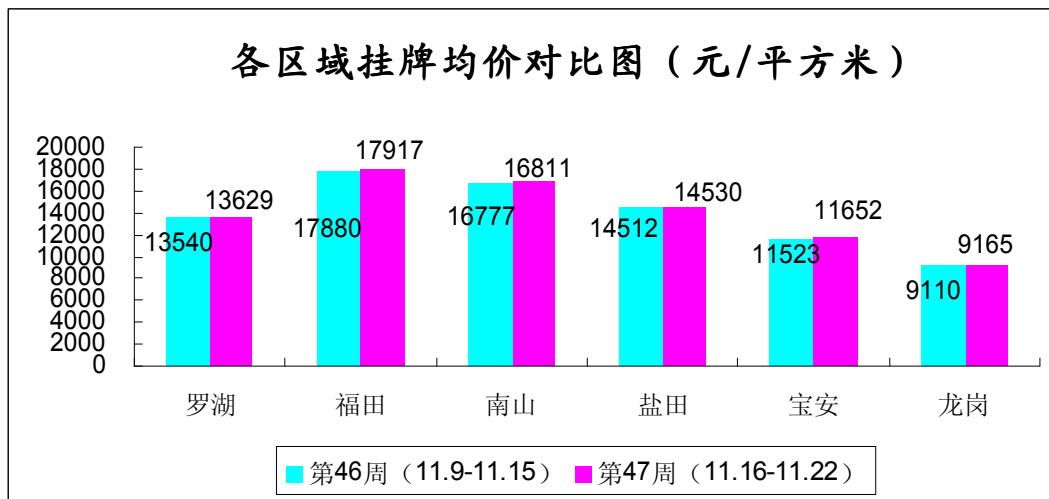
【港置地产研究部统计编制】

上周关内、外二手房成交比为 1.75: 1，关内成交量占全市总成交量的 63.69%，关内二手房成交量 2628 套，环比【11.9-11.15】成交量 2493 套，上升 5.42%。



【港置地产研究部统计编制】

上周，深圳六大区域成交套数对比中，除盐田区大幅下降百分之四十外，其它五区呈现不同程度上升，其中增幅最大的是南山区，为 23.8%，分析认为：一方面，各个区域二手房供应量结构不一样；另一方面，各个区域二手房物业所处的地段和配套不一样，因此决定了物业的价值，而物业的价值则是促使成交的关键。这些从目前深圳的各区二手房成交对比中也可看出，关内的物业明显优于关外，特别福田、南山的二手房受追捧。



【港置地产研究部统计编制】

上周，深圳六大区域挂牌价继续呈现全线上升，从各区域来看，除宝安区增幅在一个百分点以上外，其它五区增幅都在一个百分点以内。预计后市深圳二手房成交价有望持续普稳个涨。

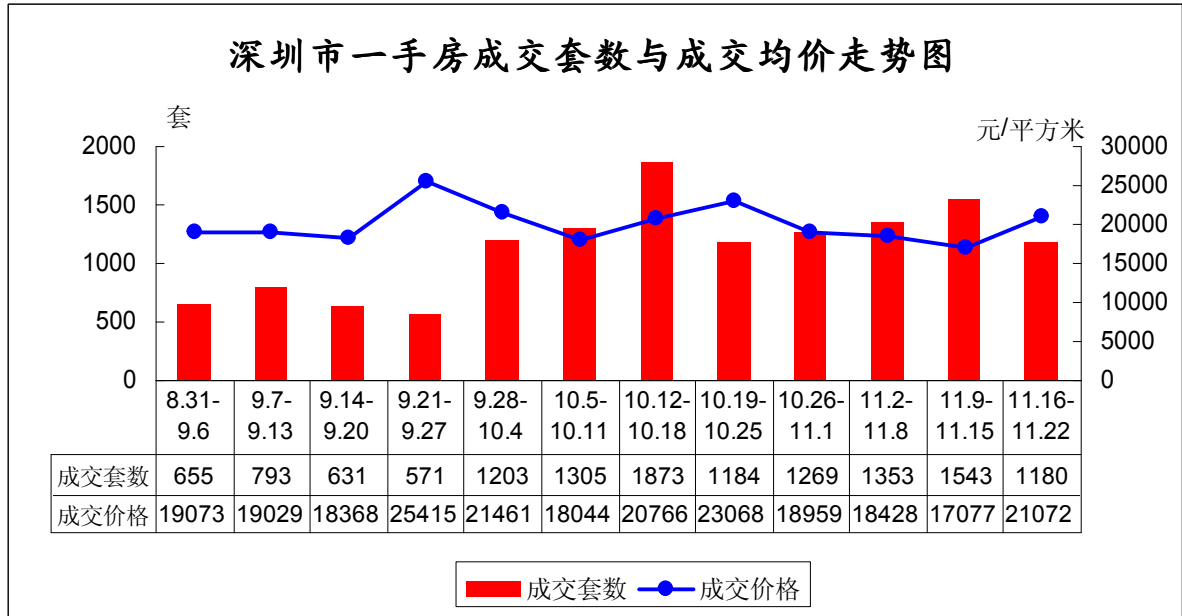
## 2. 市场综述

上周【11.16-11.22】，深圳全市一手新房共成交 1180 套，环比【11.9-11.15】成交的 1543 套，下降 23.53%，成交均价为 21072 元/平方米，环比【11.9-11.15】成交价 17077 元/平方米，上升 23.40%，成交面积为 104017 平方米，环比【11.9-11.15】成交面积 126800 平方米，下降 17.97%。

本月【11.1-11.22】，深圳全市一手新房共成交 4254 套，环比【10.1-10.22】成交的 4366 套，下降 2.57%，成交均价为 19519 元/平方米，环比【10.1-

10.22】成交价的 20594 元/平方米，下降 5.22%。

## 2-2 一手房成交实况【11.2-11.8】



【港置地产研究部统计编制】

上周，深圳全市一手新房成交呈现“量跌价升”。从特区内、外看，整体都呈现下滑趋势，分别下降 1.10%、32.93%。从各个区域看，全市六大区呈现四下二上，四大下滑区域（罗湖、福田、宝安、龙岗），下降超三成，跌幅最大的是福田区，为 43.82%；二大上升区域（南山、盐田），增长都超一成。

成交价的上升，主要是受关外一手物业中低档物供应量的下降和关内盐田、南山中高端物业大量成交，而拉高了全市的成交价。受股市的持续回暖和一手房价高位不下等多重因素影响下，投资者为规避风险或将对资金进行分流，预计后市深圳一手房成交量可能震荡性增长。

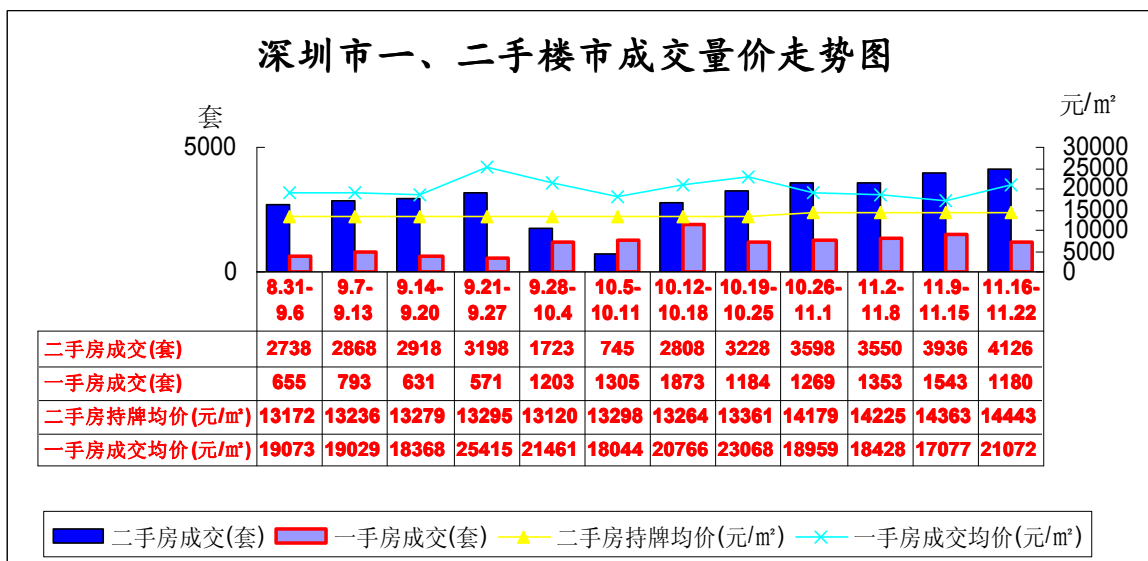
### 【11.2-11.8】期间一手房成交 TOP10

排名	区域	项目名称	成交套数 (套)	成交面积 (m <sup>2</sup> )
1	宝安	龙岸花园	126	9625.47
2	南山	十五峯花园	116	9763.35
3	宝安	宝田雅苑	76	3509.11
4	南山	君汇新天花园	66	5566.35

5	龙岗	上品雅园	46	3653.97
6	南山	恒立心海湾花园	43	3291.37
7	龙岗	中海康城花园	39	3344.37
8	宝安	招商澜园	39	2805.97
9	龙岗	振业峦山谷花园	38	3026.33
10	龙岗	盛龙花园	37	2389.17

【港置地产研究部统计编制】

### 3. 一、二手房对比分析



【港置地产研究部统计编制】

上周，深圳全市一、二手房成交量、价对比中，成交套数：一手、二手房成交套数比值为 0.28: 1，比值较前一周有进一步的扩大趋势；成交均价：一手房的成交价格重回二万元以上大关，为 21072 元/平方米，而二手房挂牌均价则是呈现持续增长，但增长幅度。一手房的价格是二手房的 1.45 倍，比二手房多出 6629 元/平方米。

分析认为：一方面，二手房的持续全面的回暖，影响了一手房的整体成交量，另一方面，一、二手房的成交均价持续上涨，一手远大于二手，加之二手房成熟的配套是一手房暂时无法超越的。预计后市深圳一、二手房量价在优惠房贷的支撑下增减有望进入一个良性循环。